

## **PACOTE MAIS HABITAÇÃO - ARRENDAMENTO**

Lei n.º 56/2023

Após largos meses de espera, com intensa discussão pública, foi publicado no passado dia 06 de Outubro o diploma que vem estabelecer diversas medidas no âmbito do denominado “Pacote Mais Habitação”. Com as referidas alterações os órgãos de soberania pretendem responder aos problemas relacionados com a habitação em Portugal.

Na presente publicação, pretendemos esclarecer genericamente algumas alterações publicadas no referido diploma relacionadas com o setor do Arrendamento.

### **LIMITES AO AUMENTO DAS RENDAS**

A renda inicial dos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais que incidam sobre imóveis relativamente aos quais tenham vigorado contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos anteriores a 07 de Outubro de 2023 não pode exceder o valor da última renda praticada sobre o mesmo imóvel em contrato anterior, aplicado o coeficiente de 1,02.

Este limite apenas se aplica aos contratos que excedam os limites gerais de renda previstos no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível. (Portaria n.º 176/2019, de 06 de junho)

A este valor poderão ser somados os coeficientes de atualização automática dos três anos anteriores (caso os mesmos não tenham sido aplicados).

No caso de imóveis que sejam objeto de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pela Câmara Municipal, à renda inicial dos

novos contratos de arrendamento pode acrescer o valor relativo às correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15 %.

### **ARRENDAMENTO FORÇADO**

Está previsto no diploma que o Município poderá despoletar um processo de arrendamento coercivo em imóveis de uso habitacional que estejam devolutos há mais de dois anos quando estes estejam localizados fora dos territórios do interior, como tal identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho.

Ressalva-se que os imóveis para uso no período de férias, os imóveis que se encontram vagos por o respetivo dono se encontrar num lar ou a prestar cuidados permanentes como cuidador informal e os imóveis dos emigrantes, bem como os imóveis das pessoas deslocadas por razões profissionais, de saúde ou formativas, não são considerados devolutos para este efeito.

### **ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS POR ENTIDADES PÚBLICAS**

É admitida a possibilidade de arrendamento de imóveis por entidades públicas para subsequente subarrendamento a candidatos que cumpram os critérios de elegibilidade no âmbito dos programas promovidos por aquelas entidades na área da habitação acessível.

### **BALCÃO DO ARRENDATÁRIO E DO SENHORIO**

É criado, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), destinado a assegurar a tramitação do

[WWW.LFSADVOGADOS.PT](http://WWW.LFSADVOGADOS.PT)

procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento, com competência a nível nacional.

11 de outubro de 2023